

〈研究ノート〉

## 人口の都心回帰と新しいコミュニティ形成の課題

浜 岡 政 好

はじめに

高度成長期以降、大都市圏では人口の郊外移動が進みドーナツ化といわれる都心の空洞化現象が生じていた。都市の中心部に住んでいた若い世帯が住宅を求めて郊外に流出し、その結果、都心部の人口減や高齢化や地域維持の困難などがもたらされることになった。さらにこうした事態は「住宅や都市施設の老朽化、土地利用の混在等による居住環境の悪化、第2次産業の流出による従業者の減少等」を招来し、中心市街地の衰退現象、すなわち、インナーシティ問題として意識されることとなった。

京都市でも高度成長の始まった1955年の人口120万人は1985年にピークの148万人へと増加したが、こうした外部から流入した人口の多くを周辺部の郊外地域が受け入れただけでなく、都心部に居住していた若い世代も郊外に移住し、都心部の人口減と高齢化が進んだ。この過程は伝統産業など職住一体で営まれていた暮らし方の変容とも重なっていた。若い世代と切り離され高齢化した都心地域は農山村の過疎地域と同様に子育て世代がいなくなる中で学校を維持するのも難しくなり、また地域活動や祭りなどにも支障をきたすようになった。地域の存続の危機を迎えたのである。

しかし、バブル経済が破綻した1990年代半ば前後から少しずつ状況が変わってきた。中心部の再開発が進み、都心人口が増加に転じてきたのである。この背後には、中心部で居住し、営業活動を営んできた中小企業が淘汰され、その跡地に次々とマンションが建設されたことなどの事情があった。またマンション以外のミニ開発による木造3階建て住宅の建設も盛んに行われた。これらのマンション等はバブル破綻による土地価格の下落を反映して、子育て世代にも手の届く価格で供給されたこともあって、子育て期の若世代を含む多くの人口が都心に回帰してきた。都心部の人口減と高齢化に歯止めがかかったのである。

この都心部へ回帰してきた人びとには、これまでの住民とは異なり自営業や職人な

ど地域密着型の暮らし方をする人が少なく、地域社会との接触・交流にあまり関心をもたない流動型の住民が多く含まれているとみられている。マンション暮らしに代表される都心生活の利便性・快適性に惹かれての居住であってみれば、地域社会とのつながりが積極的には志向されないのである。町内会・自治会などを含む地縁型の組織・団体への参加が敬遠され、地域のなかで見知らぬ人が急速に増加してきている。マンションなどに居住する新規来住者相互の結びつきが弱いだけでなく、マンション以外の元からの住民との接触・交流も極めて希薄である。特に、近時のマンションはセキュリティが厳重化していることなどもあって、マンションと既存の地域住民が自由に往来できにくくなっている。

京都市の中心部では町内、元学区、小学校区等の単位で地域の生活課題を解決するさまざまな住民の自治活動が行われてきた。人口減少と高齢化でそうした自治活動の担い手が少なくなっていたところに若い子育て世代が多く来住したこともあって、地元住民の側からは新規来住者が地域活動の担い手になってくれることへの期待もあるが、町内によっては元からの居住者を上回るマンション住民が、長い時間をかけて作ってきた地域生活のルールを壊してしまわないかという不安もある。

小稿では都心部の再開発に伴って都心回帰したマンションなどの新住民と地元住民との間の交流をどのように活発化させ、地域のなかの2つの異質な住民層にみえる状況を改善して、相互に助け合うことのできる1つのコミュニティとして再形成できるか、そこにどのような課題があるかをマンション住民に注目しながら検討する。

## 1. なぜ、中京区のマンション住民に注目するのか

既に述べたように京都市の中心部にある上京、中京、下京、東山の4区は高度成長期以降の郊外化の過程で大きく人口を減少させ、高齢化してきた。1955年の人口を100とした指数で、2005年には上京区56、中京区61、下京区52、東山区45となっている。また2005年国勢調査での高齢化率は上京区23.6%、中京区21.0%、下京区22.7%、東山区27.4%と全市の平均より高くなっている。この都心4区のうち中京区と下京区は1995年～2005年にかけて、人口が中京区で11,067人、下京区で4,775人増加している。このため65歳以上の高齢者のいる世帯の比率が2000年～2005年の間に中京区、下京区では低下している。

2000年～2005年の期間における住宅の所有関係の増加率をみると、中京区では民営の借家25.5%増、持ち家14.1%増、公営・都市機構・公社の借家13.9%増、給与住

宅 12.2% 増などすべて所有関係で増えている。他方、下京区では持ち家の増加率が 14.6% 増と最も高く、次いで民営の借家 7.0% 増、公営・都市機構・公社の借家 2.5% 増などとなっている。中京区では持ち家とあわせて賃貸マンションなどが急増していることがわかる。この増えた住宅の多くはマンションなどの共同住宅である。同期間に、両区とも一戸建て、長屋建てなどの居住者の絶対数が減少しているにもかかわらず、中京区では分譲マンション、賃貸マンションなど共同住宅居住者が 8764 人増え、下京区でも 4246 人増えて、市内で最も高い増加率となっている。

このようにマンション居住者を中心に都心 2 区への人口回帰がドラスティックに進行したことがわかる。特に中京区においてマンションラッシュによる都心回帰現象が顕著である。そこで中京区に焦点をあてて人口の都心回帰の様子を見ることにする。

住民基本台帳による中京区の年齢 3 区分人口の推移は表 1 のようになっている。中京区の人口は、1994 年の 90,938 人を底に増加に転じ、2006 年には 102,246 人に増加している。15 歳未満の年少人口は 1997 年が最も少なく、2006 年には 600 人増えている。しかし、年少人口比率は 1990 年代以降一貫して低下している。生産年齢人口は 1994 年がボトムで 2005 年まで増加し、2006 年には減少に転じている。構成比では

表 1 中京区の年齢 3 区分人口の推移

%

	総数 計	年少人口			生産年齢人口			老年人口		
		計	男	女	計	男	女	計	男	女
90 年	100.0	12.4	13.6	11.4	69.7	71.7	68.0	17.8	14.7	20.6
91 年	100.0	12.1	13.3	11.0	69.8	71.8	68.1	18.1	14.9	20.9
92 年	100.0	11.7	13.0	10.5	69.9	72.0	68.0	18.4	15.0	21.4
93 年	100.0	11.4	12.8	10.2	69.7	71.8	67.9	18.9	15.4	21.9
94 年	100.0	11.2	12.6	10.0	69.5	71.8	67.5	19.3	15.7	22.5
95 年	100.0	10.9	12.2	9.8	69.5	71.8	67.5	19.6	16.0	22.7
96 年	100.0	10.7	12.0	9.6	69.5	71.7	67.5	19.8	16.3	22.9
97 年	100.0	10.5	11.7	9.6	69.2	71.6	67.1	20.3	16.8	23.3
98 年	100.0	10.4	11.5	9.5	69.0	71.3	67.0	20.5	17.2	23.4
99 年	100.0	10.4	11.5	9.5	68.9	70.9	67.2	20.7	17.6	23.4
00 年	100.0	10.4	11.5	9.4	68.8	70.7	67.1	20.9	17.8	23.5
01 年	100.0	10.2	11.3	9.2	68.7	70.7	67.0	21.1	18.0	23.8
02 年	100.0	10.1	11.1	9.2	68.5	70.5	66.7	21.4	18.4	24.0
03 年	100.0	10.1	11.1	9.2	68.6	70.6	66.9	21.3	18.3	23.9
04 年	100.0	10.0	11.1	9.0	69.0	70.9	67.4	21.0	18.0	23.6
05 年	100.0	9.9	11.0	9.0	68.9	70.8	67.3	21.2	18.2	23.7
06 年	100.0	10.0	11.1	9.1	68.4	70.2	66.9	21.6	18.6	24.0

表2 中京区の人口動態（年計） 人

	自然増	社会増	人口増	世帯増
00 年	-207	873	3282	3778
01 年	-176	1441	1285	1273
02 年	-179	796	617	860
03 年	-186	2092	1906	1501
04 年	-244	925	681	808
05 年	-253	545	292	750
06 年	-247	469	222	596

表3 元学区別の人口増減（2000 年～2006 年）

教業	-23	乾	16	朱四	195	竹間	207	立誠	-270
城巽	785	朱一	481	朱八	-238	富有	211	生祥	-77
龍池	539	朱三	287	朱二	-147	初音	743	日彰	594
明倫	792	朱七	-13	朱六	-317	柳地	1173		
本能	1637	朱五	456	梅屋	180	銅駝	1052		

2002 年まで低下し、2003 年以後若干上昇するが 2006 年はまた低下している。老年人口は一貫して増大し、2006 年には 22,042 人となり、高齢化率は 21.6%に増大している。こうした人口増の動きを受けて、2003 年以降高齢化率の増加に一定の抑制がわかり、一時低下したが、人口増が落ち着いてくると再び上昇しはじめている。

人口動態統計から中京区の人口の変化をみると、1996 年には人口数が 391 人減少している。1997 年から社会増に転じて、人口増になっている。最も人口増が大きかった時期は、1999 年 10 月～2000 年 9 月の 1 年間で 3074 人の人口増となっている。その後は、人口増は低下気味で 2004 年、2005 年の増加数は 200 人台となっている。マンションラッシュによる急激な社会増が少し落ち着いてきているためであると思われる。他方、高齢化を反映して自然減は増加している。

こうした中京区における人口増の様子を元学区レベルでみてみると、表 3 のようになっている。23 の元学区のうち、2000 年～2006 年にかけて人口増があった元学区は 15 学区である。最も増加したのは本能学区の 1637 人、以下、柳地学区 1173 人、銅駝学区 1052 人、明倫学区 792 人、城巽学区 785 人、初音学区 743 人、日彰学区 594 人、龍池学区 539 人などとなっており、中京区内でも堀川通り以東の、いわゆる「田の字」地域での人口増が著しいことがわかる。しかし、都心の土地価格の上昇や京都市の新景観政策の影響などもあり、中心部のマンション建設はピークを越えたものと

思われる。

こうして2005年時点で、中京区の住宅の建て方別の世帯構成比は、一戸建て35.9%、長屋建て6.0%、共同住宅57.8%、その他0.4%となり、分譲、賃貸などのマンション居住世帯が過半数を占めることになった。2000年時点では、一戸建て+長屋建ての合計が51.3%とまだ多数占めていたが、この5年間で逆転したのである。このことの意味するものは大きい。中京区の基本計画にも述べられているように、「マンションの増加によって新旧住民の意思疎通が充分はかられていない面」が存在することを打開する課題、「新たな活力を地域社会に取り込む」課題が決定的に重要になっている。多数派になった共同住宅に住む新住民と一戸建て等に住む旧住民の融合をはかり、コミュニティを再形成しなければ都心地域は高度成長期の人口空洞化とはまた別の形の地域社会の空洞化に悩まされることになる。

中京区で生じている多数派になった共同住宅居住の新住民と元から住んでいる住民との接触・交流と新たな地域社会の再形成は、同じような課題を抱えた他の地域の試金石になると思われる。この過程が、あまり前例のない多数派の新住民を「地域社会に取り込む」ということになるのか、多数を占める新住民に地域社会が飲み込まれることになるのか、また地域社会の活性化や再生につながるのか、地域社会の解体を促進することになるのか、未だ予断を許さない。地域社会の再形成が成功するとすれば、従来型ではなく新しい住まい方とか人とのつながり方とか、それを支える仕掛けなど新しい地域生活のためのソフトが必要となる。こうした点にも注視して中京区のなかでの新旧住民の交流と地域再形成を観察することにする。

## 2. 都心「田の字」地域に住む新住民にはどのような生活課題があるか

佛教大学総合研究所・中京区都心居住研究会が2005年8月～2006年3月の期間に実施した『中京区のマンション生活に関する実態調査』(城巽、本能、明倫の3学区)をもとに、マンション居住者の生活上の問題についてみることにする。この時期は既にマンション居住者が中京区の世帯の多数者になっており、新住民が地域生活などどのような悩みや課題を抱えているかを知ることができる。

### 1) マンション住民とは誰か

まず、簡単に新住民のプロフィールをみておこう。アンケート回答者の年齢は30歳代以下26.2%、40歳代25.7%、50歳代22.0%、60歳代以上25.4%となっている。

回答者にバイアスがかかっていることも予測されるので、これがそのままマンション居住者の年齢構成ではないが、新住民には若い世代だけではなくかなりの高齢者が含まれていることは注視しておく必要がある。また世帯形態では単身世帯が32.7%、夫婦のみ世帯32.0%、夫婦と未婚の子ども世帯26.2%、その他世帯8.5%となっている。その他世帯では母子・父子などの一人親世帯が多くなっているが、新住民全体では子どものいない世帯が多数となっている。

マンションに入居してからの期間は、3年未満が38.2%、3～5年未満21.3%、5年以上38.2%となっており、この5年以内に来住した者が約6割となっている。前住の住宅タイプは持ち家・一戸建て31.8%、借家・一戸建て5.4%、分譲マンション15.1%、民間賃貸マンション・アパート35.0%などとなっている。また前住地については同じ中京区内が2割、京都市内が48.9%、その他が3割となっており、約7割は市内移動である。新来住者の大多数が以前からの京都市民であるとすれば、地域生活における京都市内での慣行等についてはおおむね知っているものと思われ、今後の地域再形成をめざす場合に有利な条件であるといえるだろう。

都心のマンションに回帰してきた理由は、多くの場合に交通、職場、買い物などの利便性や住宅の間取り、価格の手頃さなどに惹かれてである。そのため自治活動や地域活動への積極的な参加志向は余り強くないと思われる。しかし、近くに知人や親戚がいることをあげている者も15.0%いる。そしてその他(5.9%)の理由のなかにも、実家の近くだから、生まれ育った所だから、以前住んでいたからなどをあげている者がかなりおり、元々地域との結びつきをもっている「新住民」がいることを示している。また祇園祭との関係が深い明倫学区では23.6%が伝統行事に関心があったことを入居理由にあげている。これらも新住民の地域へのアイデンティティ形成に有利に働くものと思われる。

これらのことはマンション居住の新住民が得体の知れない、見知らぬ人びとではなく、その多くは前からの京都市民であり、かつ地域に愛着を持ち、つながりのある者も少なくないことを示している。しかし、元からの住民の目に映るマンション居住者像は、一挙に多数の来住者を迎えたこともあって、謎に満ちた不審な人びとに止まっている。またマンション居住者も自分たちが地元の地域から歓迎されていないのではないかと感じている。まちづくりのためにはまずはこの小さくない新旧住民間の認識ギャップを埋めなければならない。

## 2) マンション住民の困りごと・不安・悩み

こうしたマンション居住者のうち日常生活における困りごとや不安・悩みを抱えている者は52.9%と半数を超えている。その困りごとなどの内容は、①老後の不安・悩み 41.4%，②自分や家族の病気・健康 38.3%，③税金や公共料金が安い 27.0%，④貯蓄が不足 26.5%，⑤借金・ローンの返済 22.9%，⑥収入が不足 18.4%，⑦住まいに関する問題 17.5%，⑧家計がかさむ 17.0%，⑩周辺環境に関する問題 13.5%などとなっている。また比率は高くないが、高齢者などの介護（12.8%）、相談・話し合いがない（8.3%）、乳幼児の子育て（5.7%）、家庭での対話やコミュニケーションが少ない（3.5%）など福祉的課題や孤立状況を示す悩みも示されている。

表4 年齢別の困りごと（順位、上位のみ）

	困りごとの内容
61 歳以上	①老後不安，②自分や家族の病気・健康，③相談・話し合いがない，④家庭内での対話・コミュニケーションが少ない，⑤高齢者の介護
51 ～ 60 歳	①自分や家族の病気・健康，②高齢者の介護，③収入が不足，④借金・ローン返済，⑤貯蓄が不足
41 ～ 50 歳	①子どもの教育・進学，②借金・ローン返済，③労働時間が長い，④貯蓄が不足，⑤老後不安
40 歳以下	①乳幼児の子育て，①自由時間や休みが少ない，②家計がかさむ，②物価が高い，⑤借金・ローン返済

注）同一順位があるため，同一番号が複数になっている。

次に、年齢別に困りごとをみると、表4のように、ライフステージごとの特徴が示されている。40歳以下の年齢層では乳幼児の子育て、多忙、経済的困難などがあげられており、子育てや仕事に迫られる多忙さと生活費や借金・ローン返済などによる家計の逼迫状態がうかがえる。41～50歳層では子どもの教育・進学が困りごとの上位に上がり、加えて借金・ローン返済、貯蓄不足、長時間労働などの経済的困難が困りごととして意識されている。51～60歳層では、自分や家族の健康不安、介護、および収入不足などの経済問題が困りごととなっている。61歳以上の高齢層では、老後不安、健康不安が困りごとの上位にきて、孤立や介護が続いている。

## 3) 「自由記述」にみるマンション内の困りごと

これらの新住民の主な困りごとを「自由記述」によって具体的にみてみよう。利便

性や快適性で選んだマンション暮らしではあるが、住まいに関する問題は解消していない。耐震不安、狭さ、マンション内の生活音問題、老朽化、住民のモラルなどが困りごとにあげられている。特に、マンションの耐震偽装が問題になっていた時期でもあり、「地震がきても大丈夫か」という不安がみられたが、一番多いのは、「部屋数、収納が足りなくなってきた」「生活スペースが不足」「間取りやテラスが手狭」など狭さに対する不満である。

次いで、上下階や隣の家からの生活音への悩みがあげられている。「隣の音が伝わってくる。壁厚等で対応できないだろうか。防音の部屋も必要、特にピアノ等を使う人には。上階の床からの音が気になる。」「上階の音がかなり響く」「階上の子どもが走り回ってるさい」「両隣のドアの開閉音が響く」「上階の若い入居者の戸閉や走る音振動が響く。時間が早朝、夜 1:00 を過ぎてというのが困る」など隣人たちの生活音にはかなり悩まされている様子である。

マンションのハード面について「住む直前から、傷や隙間や水が浸っていたり、不安が的中。よくこれだけ不備の多い新築に不安がつきまとう」「マンションの故障、水漏れやひび等、他家の様子がわからず情報が入ってこない」などという声もあるが、このようなハード面での不満はあまり多くはない。

マンション内の困りごとの多くは、マンション生活のマナーや運営をめぐる問題が大半である。マナーについては、住民同士の挨拶が行なわれないことが多くの住民に問題として意識されている。「エレベーター、入口で挨拶しても応じない住民がいる」「ごく少数ですが、同じマンション内で挨拶すらしない方もおられます。付き合いが煩わしくてマンションに住んでいるのかもしれませんが悲しいことです」「挨拶しても無視される。返事してくれるのはマンション管理人のおじさんくらいで悲しいです」「マンションは一つの玄関を全世帯の人が出入りするのに『おはようございます』『こんにちは』『こんばんわ』の挨拶程度がまともにできない大人が数名いる。…挨拶ぐらいは普通にしろよ！と思う」など住民同士の初歩的なコミュニケーションが成り立っていないことが悩みや不安になっている。

この他に「時間外にゴミを出す住人がいる」「マンション内のゴミ処理など、規定を守らない人もあって清掃関係が乱れている」「管理組合規約でペットを飼ってはいけないはずが、組合役員でありながら家内で犬を飼っているのにびっくり。…少しずつ住人のマナーが悪くなってきた」「新しいマンションに入ってくる人は通りに面したベランダに布団、毛布、洗濯物を平気で干されるのには怒りを感じています」「ベランダの洗濯物を自由に干させてほしい」「クルマで帰ってくると子どもが遊んでい



て駐車できない。…マナーを親が守るべき。エレベーターの中ではもう少し子どもにしつけをして欲しい」など数はそれほど多くはないが、マンション内の共同生活のルールについてもまだ住民相互の間で合意形成ができていないことをうかがわせる記述もある。

#### 4) 「自由記述」にみるマンション周辺の生活環境の問題性

またマンションの周辺環境に関する問題としては、車の騒音、食品スーパー等がないこと、公園がないこと（子どもの遊び場）などがあげられている。マンション居住を選択した交通などの利便性やマンションの居室の快適性と周辺環境の不便さなど問題点とが併存しているのである。

その第一は、日常生活圏が業務地域と重なっているための交通問題である。「好んで足の便の良い都心に住んだ故、覚悟の上とはいえ、車が多く音と排気、路上駐車が多く、歩道を走る自転車にはいつも危険を感じる」「平日は交通量が多く、二重線内の内側でも平気で駐車するトラックや車が多く、通園、通学、又ベビーカーでの通行が大変しくく危険です」「小さい子どもがいるので、車の駐車、自転車や看板で歩道がふさがれ、ほとんど車道を歩かなければならないのが危なくて気になっています」「小学生達を見ると危なくて停めている車やスピードを出している車に腹が立つ。ましてや老人が歩くことは、かなりの勇気が毎日いるのではと思う」。

第二は、食料品の買い物など日常生活の利便性がないことである。「日常の買い物は一見便利に見えるが、実は少々不便。そこそこのスーパーがないこと」「食品を買いえるスーパーが徒歩の範囲で意外と少ない」「コンビニはたくさんありますが、日常の生活物資を調達する食品スーパーが近づくにつれて不便を感じています」「近くに食品店がないため年寄りには困る」「食料品やクリーニングなど、仕事帰りに使えるところがない。コンビニなどではなく、普通に生活できるような環境が整うといいのですが」「○マートが隣にありますが、老人が買い求めるものはありません。…魚が新鮮な店まで行くのが遠く、いつまでお使いにいただけるか不安です」。こうした声が沢山出ている。都心の空洞化が進み、この地域が業務地域化するなかで住民の日常生活を支える仕組みが喪失していたのである。

第三は、都心部における福祉・教育環境などの弱さである。「子供が生まれるまでは大きな不便も感じずに暮らしてきたが、小回りのきかない現在では、近所に子育て支援の場に指定されている保育所がない、公園も遊具も少ない狭い、…など不便を感じる事が毎日のように起きる」「子どもがまだ小さいので安心して遊ばせる場所が

少ないことも不便に感じています」「かかりつけのお医者さんがいないので少々不安です」「近くに保育園がほしい」「中学校の統合で校舎が減らされているのに、この界限は子どもの数が驚くほど急増していることで、将来不安になる。幼稚園も近づく、中京区自体数が少ない」「少なくしていった小学校・中学校の収容能力に問題がないかが心配」「老人ホームがどうしても必要と思う」「一人の生活が無理になったときを考えると少々心細くなります。年金で入所できるホームがもっと増えることを願っています」。新住民の眼から子育てや高齢者福祉、教育環境などの問題性が強く意識されている。

第四は、生活環境のアメニティの改善や防災・防犯などの課題である。「緑地が少ない。空き地が全て駐車場になっていくのが気になります」「屋上緑化等を義務付けし、そこが子ども達や老人又は住民の憩いの場にできたらと思います」「樹木、水、公園を本気を出して税金で作ってほしいと強く感じる」「山鉾町だけでも電柱、電線の地中化を早急に推進すべき」「近くに手軽に（料金面）サークル活動に使える場所がなく残念です」「地震などの防災について、地域の詳しい体制が不明」「街灯が暗い」「街灯が少なく夜道が暗くとても怖い。車上荒らしや放火も多いのでもっと明るい道にしてほしい」。これらの困りごとは、この都心地域が職住一体型の地域から職住分離の業務地域化し、今日再び職住近接の居住地化するなかで、居住環境としてのアメニティや居住者の防災・防犯問題が浮上してきたものと思われる。

第五は、周辺にマンションが増えることによる生活環境の悪化である。マンションの居住者たちはマンションの増加がもたらす生活環境の悪化を鋭く感じている。以下のように多くのマンションの居住者は都心にマンションがこれ以上増えることを望んでいない。「マンションはあまり増えてほしくない。（自分のところはマンションですが）もっと京町家を活用して行ってほしい」「自分自身はマンションに住んでいるが、これ以上高層マンションは多く建ってほしくない」「近隣にマンションが増え、古い町並みはどんどん失われていきます。自分の住んでいるところもそうして建ったものなのですが、周りがマンションだらけというのもあまり好ましくありません」。このことの自覚は自分たちの便利で快適なマンション生活の根底を揺るがす後ろめたさを伴っている。このため自分たちが地元の旧住民にとって好まれざる外来者であるという意識をもたらしている。

以上のように、都心に住みだした新住民は多くの生活課題を抱えている。なかには「管理組合の役員が近い年度に回ってくることになっているので、納得していることとはいえ転居もいいかなと考えるほど面倒だなと感じています」「マンションの裏に

大きな建物ができたら、日当たりが悪くなるので不安はあります。が、賃貸なのでそういう問題が出れば移転すると思います。一生、住むと決めてしまうには不便な地域だと思います」など移動型の居住者もいる。また事務所や別荘として使用している人もいるが、少なくともアンケート調査回答者に限って言えば、9割以上のマンション住民が定住意識を持っている。これは調査対象の大多数が分譲型、ファミリー型であることによるものと思われるが、生活課題の解決主体としての新住民を想定する場合に前提となるべき事柄である。

### 3. マンション内コミュニティと地元町内コミュニティ

新住民の生活課題を解決するためには、まずマンション内部におけるコミュニティ形成の必要がある。居住者がバラバラでは共同住宅での日常生活の快適性の維持さえおぼつかないし、また管理組合などによる共同財産の管理もできないからである。またマンション周辺の生活環境の問題を解決するためには、マンション内のコミュニティによる働きかけとともに地元コミュニティとの交流や連携・協力も欠かせない課題となっている。そこでまずマンション内におけるコミュニティ形成への居住者の受け止め方とマンション住民とマンション外の地元コミュニティとの関係性をみることにする。

#### 1) マンション内コミュニティの現状と形成への課題

マンション居住者の共同性へのスタンスは微妙である。なるべく他者との関わりを持ちたくないためにマンションという暮らし方を選択した人や事務所や別荘にして利用している人、また戸建てなどに比べて住民の流動性が高く近隣や地域に関心をもたない人を多く含んでいるからである。

アンケート調査によるマンション内の近所づきあいは、最も高い挨拶をする程度で92.2%、世間話をする程度55.9%、おすそ分けをする34.9%、相談や頼みごとをする18.5%、家に遊びに行ったり、来たりする19.5%となっている。この比率だけでは、マンション内でもかなりの近所づきあいが行われているかに見えるが、これはつきあっている人が1人以上いる者の比率で、実数でのつきあいの人数は挨拶程度で平均8.2人、世間話で平均2.3人などとなっている。他のつきあい程度は1人以下となっている。マンション内では挨拶や世間話程度の浅いつきあい方が多いだけでなく、交際している人の数も少ない。

「自由記述」にも次のような回答がみられ、共同性に対する消極的傾向を示す住民がかなり多いと思われる。

- 「できる限り近隣と煩わしい関わりを持ちたくないために一人で住んでいます」「近所づきあいをする必要がないからと戸建てではなくマンションを買いました」。
- 「マンションは気が楽、人との付き合いがないから」。
- 「同じマンションや自治会内で交流がまったくないのも困るが、かといって、つきあいが濃くなることをあまり求めている。シンプルで機能的なシティライフを希望して街中に住んでいる訳だから。…管理組合や自治会の束縛を負担に感じることもある」。
- 「地域の一員としての意識が希薄なので、未だワンルーム感覚で暮らしています。表札を出している部屋は2割ほどです」。
- 「マンションは別荘的なものとして使用しており、地域の行事などへの参加は皆無です」。

こうした状況を受けてマンション内コミュニティの現状はかなり厳しく、その多くはまだ形成途上にあると思われる。マンション居住者同士お互いの顔も名前も知らない、お互いに深く関わろうとしない、マンション内の活動等にも関わろうとしない状況がある。以下の自由記述はマンション内における共同性の現状を余すところなく示している。

- 「このマンションに限れば、私以外に町内会や地域（自治連）と関係を持っている世帯は1階の店舗のみです」。
- 「個人情報保護重視のあまり、マンション内居住者の名簿もない。玄関に表札がほとんどなく、同じ階でも誰が住んでいるのかわからない。マンション内の交流がまったくない。自治会の企画とか提案もない。自治会総会の出席率も10%を切り、いつも同じ人間しか出席しない」。
- 「全般的には会釈を交わすくらいで会話がなし。これでよいのかと思うが、総会も委任状参加が多く、改善しようという動きもない。…もし、災害等が発生したとき、助け合う行為が自然発生するのか不安」。
- 「マンション居住者は各種行事に対して参加が少ない。『隣は何をする人ぞ』、である。連帯感が希薄。いつも集う人は決まっている」。

- 「回覧もなく、行政からの連絡事項は入口に張り出されるのを見ることで済ませますから、隣人との付き合いもつい希薄になりがちで、緊急時、災害時にはどうなるのかと不安です」。
- 「マンションに住み始めて昼間の在宅世帯が少ないと感じています。そのためか、近隣との結びつきが少なく、顔すら隣の方でも認識できない。集会があってもごく少人数しか集まらない。私達年配のものは防災、防犯のためにも近所はせめて顔だけでも覚えたいと願っている」。
- 「星の仕事で不在にしているため、近所の付き合いがないが、他のマンション内居住者と顔見知りになりたい。どんな人が住んでいるか知らないことが不安。防犯にもつながるので、マンション内の住人の顔だけでもよいので知りたい」。
- 「同階の人におすそ分けしたいとお届けにいくと、これからはしないでくださいと断られますので、もう後はできなくなります。大体、若い方ばかりなので、そんな付き合いはしたくないらしく、私もやめて挨拶くらいにしておきます。私はマンション内同士でももっと親しく意思の通じ合う住人でありたいと思いますし、大地震、防災の面でも協力しあえるのではないかと常々思っています。またお名前ぐらいわかっていたいではありませんか」。

顔もよくわからない、名前も知らない隣人と一緒に暮らしていることの不安、なかなか共同関係が作れないことへの苛立ちなどが伝わってくる。特に、高齢者と若い世代の近隣関係への認識ギャップがうかがえる。とはいえ、マンション居住者の少ない部分は共同性の現状をそのまま肯定しているわけではない。特に自由記述に記入された住民の多くは、防犯・防災などマンション居住がかかえるさまざまな問題を解決するためにも積極的に共同性を作っていきたい、強めたいと考えている。その思いは以下に示すようにかなり切実であり、また積極的である。

- 「自分が年老いて一人暮らしになった場合のことを考えると少し不安です。今まで一戸建てに住んでいたときは一日顔が見えなくても『昨日はどうしたん』と言って気に掛けてくれましたが、マンションでは同じ階に住んでいる人とでも何ヶ月も会わないときがあります。ベルを鳴らしてまで声を掛けると言うこともなく、回覧板を渡すと言うこともなく、町費を集めることもなく、まったく関わりがありません。それが気楽ではありますが。これからは先のことを考えて、マンションの人達とも親しくしていきたいです」。

- 「マンションは扉を閉ざしてしまえば、生活の様子をうかがい知ることができないので、知り合うきっかけが持ちにくいということがわかりました。自分から外とつながっていく努力をしないと、広がっていかないと感じています」。
- 「全てがマンション内でことが済み、個人でやれるようにしてあるため、マンション内の人との接点もなく、町内の人達との交流もないので、とても寂しい気もします」。
- 「セキュリティ面の安心に惹かれてマンションに住んでいます。その一方で、信頼を寄せることのできる人脈作りを積極的にしています。挨拶や声掛けによって、お互いを知ることにつながりを作っていきます」。
- 「地域に満足しています。…この地域で将来老人問題などについてボランティアもしたいと思っています」。
- 「祇園祭のあるこの街に住み続けたいと思っています。そのためには、よい近所づきあい、そしてよい街づくりにこれからも協力していきたいと思っています」。
- 「今年、祇園祭に初めて見る側より手伝う側になって、あらためて大変さを痛感しましたが、伝統行事なので絶やすことのないよう来年からもお手伝いさせて頂くつもりです」。
- 「子どもが来年から小学生になり、町内会の行事などに参加したいと考えています」。
- 「現在仕事に追われていますが、できるだけ地域の行事に参加する時間を作りたいと思います」。
- 「マンションを購入する際、孤独感と言うことを心配しておりましたが、管理人は女性と言うこととか、自分から進んで行事に参加したり、ボランティア活動…その他で忙しくなり、孤独感なんて感じているひまがなくなりました」。

では、マンション内のコミュニティづくりのためにはどのようなことが課題になってくるであろうか。これまでの「自由記述」等から居住者が捉えている共同性を高めるための課題や対応策を整理してみる。

共同性の大前提はまず第1に、居住者の顔と名前を知ることである。近所づきあいのきっかけで最も多いのが「部屋が近く」(48.5%)となっているのは、顔を合わせる頻度が高からである。またマンションではエレベーターで顔を合わせることも多くなっている。しかし、流動型ライフスタイルの居住者が多く、各部屋の密閉性の高いマンションで顔と名前を一致させるということは容易ではない。加えて、昨今は個人

情報保護の壁を越えることが求められる。この難しい大前提をクリアするためには全居住者が顔と名前を知ることの重要性を共有するしかないが、これは既に指摘されているように、防犯、防災など危機への対応からの必要性ということになろう。

第2に、孤立しがちなマンション居住者には共同生活に関わるマンション全体の情報が伝わりにくいことがある。「マンションの故障、水漏れやひび等、他家の様子がわからず情報が入ってこない」という不安がもたれている。こうした不安を解消するには管理組合や自治会などがマンション内の情報を集め、全体に発信する必要があるが、これには管理会社や管理人との連携が不可欠である。個々の居室や周辺での問題は日常的には管理人に伝えられることが多く、管理人のもとに集まる情報を管理組合等がマンション新聞やマンションHPなど何らかのメディアで全居住者へ発信することが必要であると思われる。

第3は、共同生活を成り立たせるための最低限のコミュニケーション、ルールの確立である。快適な共同生活の成立には、既に見てきたように挨拶、ゴミの出し方、駐車・駐輪の仕方、生活音の配慮など共同生活のための最低限のコミュニケーションやルールの遵守が必要である。世代やライフスタイルが異なる個々の入居者の生活の自由度を保障しながら、マンション内にゆるやかなコミュニティを自覚的に創出することは簡単なことではない。入居者の共同の利益のための「自由意思による参加」という形でコミュニケーションの活性化やルールづくりとその遵守を実現するには、他者に対する無関心や警戒を解くことが必要であり、時間をかけて交流の機会を増やし、相互理解を深めるしかない。

第4は、とはいえ、マンションの居住者は流動的であり、かなりの頻度でその構成が入れ替わる。良好な共同関係が形成されたとしても新しい入居者によって共同生活が短期間に解体したり、変質することも少なくない。とすれば、マンション内の新規入居者に対して当該マンションでの共同生活ルールを伝えるなどのオリエンテーションが必要ということになる。マンション内のコミュニティを維持しようとすれば、このことは欠かせない取り組みである。購入時点での不動産業者、入居にあたっての管理組合、管理人などが連携してこのオリエンテーションを実施すれば、少なくともマンションにおける共同生活の劣化を防ぐことができると思われる。

第5に、マンション内コミュニティの形成、維持にとって、管理組合（自治会）の活動が決定的に重要であるということである。このことはマンション入居者も気づいている。マンション内の近所づきあいは42.1%が管理組合（自治会）活動が縁になっている。しかし、自然発生的にはマンション内コミュニティのリーダーや積極的担い

手を見つけ出せないでいるのが現状であろう。最近、コレクティブ・ハウジングなどの成功事例では、NPOなどの共同生活づくり支援なども注目されている。特に、新築マンションの初期の共同生活形成支援などには有効と思われるし、既存のマンションでも管理組合（自治会）活動にはアドバイザーとしてNPOのような専門家集団の支援が必要となっている。

第6に、マンション内には交流が苦手な人もいるが、多くはさまざまな理由で気軽な交際や助け合いを望んでいる。既に、懇親会や防火訓練、もちつき大会や焼き肉パーティなどの行事も行なわれており、つながりづくりはすすめられている。「ご近所付き合いの回答をしながら、『子どもがいたら変わるだろうな、否、変わらざるを得ないだろうな』と思いました」の声もあるように、子どもが縁でのつきあいは15.7%となっている。子どもは人びとがつながる重要な触媒である。子どものいる家族も子どものいない家族も子どもを介在させて、子育て支援などのつながりを作ることではできる。また高齢者同士の交流や、世代を超えた気軽な交流の場なども望まれている。こうした活動を発展させ、さらに多くの居住者に交流を広げていくためには、多様な居住者の構成に対応したさまざまな交流の機会の設定が必要であろう。

第7に、マンション内コミュニティづくりのキーパーソンとしての管理人の役割の大きさや重要さがある。「分譲マンションの場合、管理人の存在は大きいと思います」が、入居前に面接等の機会が全くないのは問題ではないかと思います」という指摘もあるように、賃貸、分譲を問わず管理人がコミュニティづくりに果たす役割は大きい。また日常的にマンション内コミュニティ維持の活動を遂行するとともに、外のコミュニティ等との連絡機能も受け持っている。しかし、問題は管理人がマンションという共同体の日常的な機能維持のための専門的スタッフとして位置づけられていないことである。今後、マンション居住者に高齢者や単身者が増えていけば、保健福祉サービスとの連携や見守り機能の強化などが求められるようになり、その面での専門的能力も期待される。そのためには管理人のネットワーク化や専門的な講習、資格の整備なども課題となる。

第8に、マンション内コミュニティの形成や維持のための集会場など共有スペースの活かし方の問題がある。マンションの共有スペースが管理組合（自治会）のさまざまな活動・行事の場として用いられるだけでなく、場合によれば、マンション外のコミュニティとの付き合いの場所になることもある。マンションの共有スペースでの生協の共同購入の荷受けや町内の祭りにマンション駐車場の提供など既に多くのことが取り組まれているが、「主人が出勤し、赤ちゃんと二人きりになる時間を考えると、



夏の暑いとき、冬の寒いときなど外には出られないし、…『小さい子ども広場』みたいな『小さな場所』を作ってあげてほしい」などの声もある。さらに多様なマンション共有スペースの活用が望まれる。

## 2) 地元町内コミュニティとのつながり方

マンション居住者の大半は、先にも述べたように自分たちが地元の町内コミュニティにとって招かねざる来訪者であり、地域の居住環境をなにがしか悪化させ、また嫌がられている存在であると自認している。都心のマンション建築が地元との紛争を起こしてきたことも居心地の悪いものにさせている。そのために地元町内のコミュニティが何かマンション居住者に悪意を持っているのではないかという気持ちを抱いている居住者も中にはいる。

例えば、「うちのマンションは町内唯一の集合住宅なので、町内の力が強く、募金や町内の世話役を押しつけられて困っている。…いつも上からものを言われているようで腹立たしい。…町内の人はマンションの人びとの動向が気になるらしく、いつも見張られているように感じる」、「町家のおじいさん、おばあさん、双眼鏡で覗くのを止めてください！みんな怒っています」、「同じ町内でもマンションの人間はよそ者扱いで、募金や寄付をしても地藏盆にお参りすらいけない。日本の中で一番『いけず』なのは京都人という定説を身をもって感じている」「京都特有と申しますか、又、中京の室町近隣の住民の特異性なのか、マンション住民に対して『ヨソ様』という感じを受ける」など疎外感からの反発の感情も見られる。

地域の行事や活動に参加した経験があるマンション居住者は42.3%となっており、学区民運動会、町内会の懇親会、祇園祭のお手伝い、地藏盆などの町内行事などへ3～4割の人が参加している。しかし、まだ半数以上のマンション居住者は地域との関わりが持てなく、多くのマンション居住者は地元町内コミュニティとのさらに積極的な交流を望んでおり、現状には物足りなさを感じているように思われる。

- 「このマンションは町内の行事などには関与されないようで、少々寂しさも感じています。深く関わっていないというのは面倒くさくなくて良いようですが、前の地域では子どもが下校してきたら、ご町内の方たちも『お帰りー！』とよく声を掛けてくださってました」。
- 「以前は町内との交流も多く、1年を通して色々な行事に参加することができましたが、マンションに移ってからは町内との交流がまったくないので、私ども高齢者

の世帯は少し寂しい気がします。…退職後はシニアの活動等に声を掛けていただければうれしく思います」。

- 「地域の行事には参加したいのだが、マンション住まいは、蚊帳の外で子どもが淋しい思いをしている」。
- 「もっと気楽にコミュニケーションが取れる場があれば参加したいと思っている」。
- 「気楽な形でマンション住民や近隣の人々とコミュニケーションを持ちたい。都会の中心部にあるので、防犯・防災等コミュニティにおいて助け合う状況も生まれると思う。互いの助け合うコミュニティ作りが大事だと思う」。

マンション居住者と地元町内コミュニティとのつながり方は、マンションが独自の自治会を作って地元の自治連合会に加盟する場合と既存の町内会に加入する場合とがある。いずれにしての新規来住のマンション住民にとって、地元の自治連合会や町内会とのつきあい方が地域活動への参加を考えると重要になる。しかし、マンション居住者の側に町内会の活動等についての情報不足などもあり、両者の関係に齟齬が生じているケースが自由記述等には散見される。

- 「マンションがそれまでの町内にとって嫌なのは、ある程度理解できる。しかし、うちの場合、町会費は一般世帯の倍、しかも、地藏盆などの行事には参加を断られ、さらにひどいことに、マンションを除く世帯で国内旅行をしていたことがわかり、管理組合は町内会費を払わないと総会で決議、以降町会費を払っておらず、交流ももちろんない」。
- 「入居して1年余になりますが、驚いたことには町内会がないこと、町費が要らないこと。以前はあったらしく、町費が高い上に何も使われていなかったとのことで、隣組も町費もなくなったようです。回覧もなく、行政からの連絡事項は入口に張り出されるのを見ることで済みますから、隣人とのつきあいも稀薄になりがちで、緊急時、災害時にはどうなるかと不安です」。
- 「町内会費を毎月支払うのだが、それが有効に活用されているかどうか不透明。もっと、地域の活動に参加し、地域の人々との縁を大切にしたいと思うが、マンション住民にはあまり声もかからず、少し寂しい」。
- 「町内会に入り活動もしたいのですが、単身者で勤めがあると役員など引き受けがたく、結局マンション管理組合としては町内会から脱退しました。（個人での入会可）高齢者としては、地域とのつながりを大切にしたいと思いますがやむを得

ず、少し寂しい気がします」。

こうした意見に示されているようにマンション居住者と地元町内コミュニティとの間に不幸な関係性があったことも事実であろう。しかし、両者の間で新しい関係性を作っていく兆しも生まれてきている。都心の新旧住民のつながりづくりにおいて大きな問題は、排除と無関心である。地域に関心を持っているマンション居住者の多くは自分たちが地域に受け入れられていない、排除されていると感じている。また積極的に地域に関わろうとしないマンション居住者は自分たちが住んでいる地域について無関心である。こうした新住民が置かれている状況をふまえての、地元町内コミュニティからの働きかけが必要である。それは、谷村暉氏がいうようにまず地元「地域側から『心から歓迎する』という気持ちや態度を示すこと」であると思われる。（『中京区地域福祉推進シンポジウム講演録』，2007年）

新旧住民の新しいつながりづくりには、新住民のなかにある被排除感を取り除くことがまず取り組むべき課題であると思われる。こうした働きかけによってマンション居住者のうち地域との関係づくりに意欲のある人びとを「地域デビュー」へと誘うことができる。もう一つは新住民の地域への無関心をどう変えるかである。この点については、マンション居住者の多くが地域の生活情報を求めていることが手がかりになる。観光やビジネスで来訪した人びとではなく、マンションではあれ地元暮らしをしている住民として必要な地域生活情報は不足している。こうした地域生活情報の提供などを伝えることで、地域や地域活動への関心を喚起するができないだろうか。いずれにしても義務感としての地域参加ではなく、地域とのつながりのある暮らしのもつ楽しさやそこで得られる安心・安全などを新住民と共有することが欠かせない。

## おわりに

新たなマンション居住者と元からの住民が1つのコミュニティを形成することができるかという課題を、主としてマンション居住者の側からアンケート調査等を手がかりに見てきた。新旧住民の交流を強めることで1つのコミュニティを形成しようとする機運は、この間、地元の住民、行政、社会福祉協議会などで高まってきている。2001年に策定された「中京区基本計画」において「地域活動の活性化と住民の連帯感のあるまちづくり」が「中京で特に重視して取組む施策」とされ、そのなかにのなかに「地域の住環境、町並み、コミュニティと共存できる集合住宅を増やそう」という方針が示されている。

ここでは周辺環境への配慮を欠いたマンション建設が問題とされ、「地域と末永くつきあえるマンションでなければ入居者を得られない時代」が来るとして、マンション事業者と地域住民との十分な事前協議、地域と共存できる集合住宅の整備誘導に向けての規制・誘導措置の導入が検討されている。こうした流れを受けて、土地利用計画や地区施設整備、建築物等の整備などの方針を盛り込んだ「地区計画」がたてられた。この「地区計画」のなかで共同住宅への対応が示されている。

例えば、本能学区の「地区計画」には、共同住宅の管理について、①「共同住宅内で町内会の「となり組」を作しましょう」、②「町費の負担をお願いします」、③「地域の情報を早い段階で入居者に提供するようご協力ください」、④「決められたルールを守り、気持ちよく暮らしましょう」という呼びかけと地域自治活動への参加・協力の要請が「本能学区からのお願い」として入れられている。ここではまだマンション事業者に対する対応という色彩が濃いのが、とにかく新住民に対して「まずはお互い挨拶のできる関係づくりをしませんか」という歓迎のメッセージを出そうとしてはいる。(京都市『本能学区まちづくりのしおり』2003年3月)

「マンションが建った、町費を貰う、町内が潤う、の意識は、まだマンション自体が珍しかった一昔前のもの。町内会の人、新しくお住まいになった方々にお声かけをし、新たにお住まいになる方々も町内会に加入していただき、学区や町内行事に積極的にご参加・ご協力いただき、相互交流のある、ご近所づきあいができますように。」(『本能まちづくりニュース』、第19号、2003年11月20日) このように地元コミュニティの側から「まちづくり委員会」などが中心になってマンションの実態調査などを行なうとともに、町内の事情やマンション居住者の実態にそった「新時代の、マンションとの付き合い方」が模索され始めている。

こうした新旧住民の交流促進による新しいコミュニティづくりの動きは、個々のマンションと地元町内だけでなく、面的な広がりを見せてきており、中京区社会福祉協議会の『中京区地域福祉活動計画』(第1次プラン、2003年度～2007年度)でも、共同住宅の増加により住民層と住民意識が多様化していることを前提に、この「多様性を認め活かしていく活動」が基本目標に掲げられている。2006年、2007年と中京区地域福祉推進委員会によってマンション居住者と地元住民との相互理解のためのシンポジウムが開催されるなど、区レベルでの新しいコミュニティづくりへと展開している。

マンション内のコミュニティと地元町内コミュニティは、既に見てきたように共通する生活課題、地域課題を多く抱えている。マンション居住者との共同・協働による

新しいコミュニティの形成がこの共通課題を解決する大きな力になることは間違いない。この意味でマンション居住者と地元町内コミュニティの住民は1つのコミュニティ形成への共通動機をもっており、上記の動きはそのことを物語っている。しかし、どのような形で、それを実現するかについてはまだ新旧住民の双方が納得するものがあるわけではない。

新旧住民が1つのコミュニティを形成するという場合に、地元の町内コミュニティに吸収され同化することが一般に考えられるシナリオである。またマンション居住者が独自のコミュニティを形成し、このコミュニティが必要に応じて既存の地元のコミュニティにつながるという方向も考えられる。前者の場合は地域によれば多数派のマンション居住者が少数者の既存の町内コミュニティに組み込まれるという状況も出てくる。その結果、「自由記述」にも現れているように色々摩擦も生じることになる。後者のようなマンション自治会が地元の町内会と時間をかけながらゆるやかに地域コミュニティを形成する方向が比較的軋轢が少ないのではないかとも思われる。いずれにせよ、特定の形を強要するのではなく、まさに地域の実情に合わせて多様な形で1つのコミュニティ形成を追求することになるだろう。

(はまおか まさよし 兼担研究員)